SYKT. NOMASANI SDN. BHD.

lwn.

FAROUK MOHD. HANIFF & YANG LAIN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
LIM BENG CHOON H
[GUAMAN SIVIL NO. S7-22-359-1990]
5 OGOS 1991

PROSEDUR SIVIL: *Permohonan meminda pembelaan dan tuntutan balas - Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi, A. 20 k 1.*

PERKONGSIAN: *Kuasa menguruskan perniagaan perkongsian - Liabiliti pekongsi - Akta Perkongsian 1961, ss. 7, 8, 11, 22, 23.*

Plaintif menuntut bayaran tunggakan sewa dan gantirugi khas, dari keempat-empat defendan. Defendan telah menyewa premis plaintif bagi menjalankan perniagaan atas nama Ala' din (AR) Restaurant. Defendan telah menafikan tuntutan plaintif dan juga telah mengemukakan tuntutan balas. Mereka mengatakan bahawa pada satu masa plaintif telah menghentikan bekalan hawa dingin kepada premis tersebut dan ini telah menyebabkan kerugian kepada defendan, termasuklah kehilangan potensi seorang rakan kongsi baru.

Defendan kedua dan ketiga D2 dan D3 membuat permohonan meminda pernyataan pembelaan dan tuntutan balas mereka. Permohonan meminda pernyataan pembelaan defendan telah dibicarakan oleh Penolong Kanan Pendaftar (PKP), yang akhirnya meluluskan permohonan itu. Plaintif merayu ke Mahkamah Tinggi terhadap keputusan PKP ini.

Diputuskan:

[1] Sekiranya pindaan yang dibuat oleh D2 dan D3 di atas pernyataan pembelaan mereka dikajikan, maka kesannya ialah kedua-dua defendan tersebut mempercayai bahawa AR itu tidak mempunyai hak untuk memasuki apa-apa kontrak penyewaan; oleh yang demikian kontrak penyewaan yang dimasuki oleh restoran itu pada 7 Julai 1984 tidak sah dan tidak boleh mengaitkan atau mengenakan liabiliti kepada D2 dan D3. Kalau defendan mencadangkan pindaan yang tidak konsisten atau tidak berguna atau sia-sia sahaja, Mahkamah akan enggan mengizinkan pindaan yang dicadangkan itu.

[2] Mengikut ss. 2, 7, 8, 11, dan 2 Akta Perkongsian 1961, walaupun perkongsian ialah satu entiti yang tidak mempunyai personaliti undang-undang, ia tidak boleh dipisahkan dari rakan-rakan kongsinya yang menguruskan perniagaan perkongsian itu.

[3] Orang yang menguruskan perkongsian itu ialah pekongsi-pekongsi. Oleh yang demikan, pekongsi-pekongsi (sebagai ejen perkongsian) mempunyai kuasa membuat sebarang perjanjian (termasuk penyewaan) atas nama perkongsian.

[4] Tidak ada perbezaan sama ada plaintif memulakan tindakan sivil ini terhadap AR atau terhadap keempat-empat defendan. Apa yang berlaku ialah perjanjian penyewaan premis plaintif itu ditandatangani oleh pekongsi sebagai ejen AR . Perjanjian penyewaan tersebut ditandatangani oleh pekongsi sebagai pengurus perniagaan restoran tersebut. Oleh yang demikian, permohonan D2 dan D3 untuk meminda pembelaan dan tuntutan balas tidak ada faedah dan sia-sia sahaja.

[Rayuan dibenarkan; perintah PKP dibatalkan.]

Kes-kes yang dirujuk:
Ponnusamy & Anor. lwn. Nathu Ram [1959] 25 MLJ 228 ***(dirujuk)***
Madam Lal & Yg. Ln lwn. Ho Siew Bee [1983] 1 MLJ 105 ***(tidak diikuti)***
Sadler lwn. Whiteman [1910] 1 KB 868 ***(diikuti)***
Alaggapa Chettiar lwn. Coliseum Cafe [1962] MLJ 111 ***(diikuti)***
Keow Seng & Co. lwn. Trustees of Leong Sang Tong Khoo Kongsi (Penang) Registered [1983] 2 MLJ 103 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:
Partnership Act 1961, ss. 7, 8, 11, 22, 23
Rules of the High Court 1980, O. 20 r. 1

Sumber lain yang dirujuk:
The Supreme Court Practice Jilid I 1988 Edisi Kedua, Ms. 346-347

Bagi pihak plaintif - T.J. Su (Maria bersamanya); T/n. Meriam Cheah Teh & Su
Bagi pihak defendan Kedua dan Ketiga - Mohd. Yaacob; T/n. S.A. Helmy & Partners

PENGHAKIMAN

Lim Beng Choon H:

Pihak plaintif memulakan satu tindakan sivil melalui satu writ berserta dengan pernyataan tuntutan terhadap keempat-empat pihak defendan yang mana kesemuanya menjalankan perniagaan atas nama atau gelaran Ala' din Restaurant pada 18 Julai 1990. Saya yakin bahawa tidak perlu diulang lagi tuntutan yang dinyatakan dalam pernyataan tuntutan plaintif disini, dan mencukupi jika saya menunjukkan tuntutan plaintif yang paling penting. Tuntutan yang paling penting adalah dinyatakan di dalam perenggan-perenggan pernyataan tuntutan plaintif seperti berikut:

> 3. Pada kesemua masa material, defendan-defendan pertama, kedua, ketiga dan keempat adalah rakan-rakan kongsi dalam perniagaan di bawah nama dan gelaran "Ala' din Restaurant" di premis tersebut.
>
> 4. Melalui suatu surat perjanjian bertarikh 7 Julai 1984 yang ditandatangani di antara plaintif (sebagai tuan rumah) pada suatu pihak dan defendan-defendan di bawah nama firma mereka (sebagai tenan/penyewa) pada pihak lain, plaintif telah bersetuju untuk menyewa kepada dan defendan-defendan telah bersetuju untuk menerima penyewaan tersebut untuk tempoh tiga (3) tahun dengan harga dan terma serta syarat yang terkandung dalam surat perjanjian tersebut...
>
> 6. Dengan memungkiri waad-waad mereka sepertimana yang dinyatakan di atas, defendan-defendan telah gagal untuk membayar:
>
> (a) sewa untuk tempoh November 1986 ke Ogos 1988 @ $6,000 (kurangkan $1,700 bayaran bahagian untuk sewa November 1986) berjumlah $130,000;
>
> (b) caj perkhidmatan untuk tempoh tersebut berjumlah $39,120;
>
> (c) kegagalan untuk menyerahkan premis tersebut dalam "tenantable repair" dan kedaan yang baik, ataupun untuk memperbaiki premis tersebut kepada keadaan asalnya dan plaintif telah terpaksa membaiki premis yang rosak dan pembelanjaannya adalah sebanyak $9,543.
>
> 10. Atas kemungkiran defendan-defendan tersebut, plaintif telah menghadapi kerugian dan gantirugi sebanyak $203,186.73 sen. Butir-butir kerugian dan gantirugian telah dinyatakan dalam perenggan 10(a) hingga (h).

12. Dengan ini, plaintif menuntut daripada defendan-defendan,

(a) tunggakan sewa dan gantirugi khas sebanyak $202,186.73;

(b) 8% setahun faedah dari 1 Disember 1988 hingga tarikh penjelasan;

(c) kos.

Selepas memasuki memorandum kehadiran, defendan kedua dan ketiga memfailkan penyataan pembelaan bersama bertarikh 21 November 1988. Saya juga yakin bahawa tidak perlu saya mengulangi semua pembelaan yang dinyatakan dalam pernyataan pembelaan mereka dan mencukupi jika saya meringkaskan pembelaan mereka.

Defendan-defendan kedua dan ketiga mengaku apa-apa yang dinyatakan dalam perenggan ketiga dan keempat pernyataan tuntutan plaintif yang saya telah nyatakan tadi. Tetapi kedua-dua defendan menafikan setiap pernyataan fakta yang lain yang terkandung dalam pernyataan tuntutan plaintif. Mereka juga menimbulkan tuntutan balas. Melalui tuntutan balas itu mereka menyatakan bahawa di dalam bulan Mei atau Jun 1988, plaintif telah menghentikan bekalan hawa dingin kepada premis tersebut mengakibatkan kerugian kepada perniagaan defendan-defendan kedua dan ketiga dimana pada masa itu defendan-defendan mempunyai pembayaran-pembayaran yang hendak dibuat. Pada masa tersebut juga defendan-defendan kedua dan ketiga sedang berunding dengan rakan kongsi yang baru untuk memasukkan modal untuk membaharui perniagaan mereka. Oleh kerana penghentian bekalan hawa dingin, mereka telah mengalami kerugian dan telah kehilangan potensi seorang rakan kongsi baru.

Pada 21 November 1990 defendan-defendan kedua dan ketiga membuat satu permohonan melalui saman-dalam-kamar untuk meminda pernyataan pembelaan mereka. Dalam afidavit menyokong permohonan itu, mereka mengatakan, *inter alia*, bahawa pindaan yang dicadangkan kepada pernyataan pembelaan adalah berdasarkan kepada pembelaan dari segi persoalan undang-undang. Walaupun pindaan dicadangkan kepada pernyataan pembelaan agak lebar tetapi pindaan dicadangkan yang paling penting ialah pindaan kepada perenggan-perenggan 4 dan 6 deraf pernyataan pembelaan berpinda dan pindaan dicadangkan yang lain bergantung kepada atau terlibat dengan perenggan-perenggan tersebut. Pindaan dicadangkan kepada perenggan-perenggan 4 dan 6 berbunyi seperti berikut:

4. ***Defendan kedua dan ketiga menafikan perenggan 4 pernyataan tuntutan dan mendakwa bahawa surat perjanjian penyewaan bertarikh 7 Julai 1984 telah disempurnakan di antara plaintif dan Ala' din Restaurant di mana Ala' din Restaurant ialah entiti yang tidak mempunyai personality undang-undang (legal persona) dan dari segi undang-undang Ala' din Restaurant tidak boleh memasuki apa-apa penyewaan atau memegang kepentingan dalam hartanah. Oleh yang demikian perjanjian tersebut tidak sah dan tidak boleh mengaitkan/mengenakan liabiliti kepada defendan kedua dan ketiga.***

6. Defendan-defendan yang kedua dan ketiga menyatakan bahawa plaintif tidak berhak untuk mengenakan apa-apa "service charge" ke atas Ala' din Restaurant kerana ini tidak disebutkan di dalam kontrak penyewaan **dan defendan kedua dan ketiga tidak boleh dipertanggungjawabkan kerana mereka tidak menjadi pihak di dalam perjanjian penyewaan tersebut**. Defendan yang kedua dan ketiga menafikan perenggan keenam (b) tuntutan plaintif.

Selain daripada dicadangkan meminda pernyataan pembelaan seperti tersebut tadi, defendan-defendan kedua dan ketiga juga mencadangkan pindaan kepada tuntutan balas mereka. Pindaan yang dicadangkan kepada perenggan 14 dan 15 dalam deraf tuntutan balas berbunyi seperti berikut:

14. ***Defendan kedua dan ketiga mengulang semua perenggan 4 pernyataan pembelaan dan membuat tuntutan balas terhadap plaintif seperti berikut:***

15. ***Pada bulan Jun atau Mei 1988 plaintif telah bertindak memotong bekalan hawa dingin ke premis tersebut dan akibatnya Ala' din Restaurant telah mengalami kerugian berjumlah hampir $45,000 untuk tempoh tiga bulan daripada bulan Jun hingga Ogos 1988. Pada masa tersebut juga defendan-defendan kedua dan ketiga sedang berunding dengan pihak ketiga untuk menanam modal supaya dapat memperkukuhkan kedudukan kewangan Ala' din Restaurant tetapi oleh kerana tindakan plaintif tersebut maka defendan-defendan kedua dan ketiga telah kehilangan peluang untuk memulihkan perniagaan Ala' din Restaurant.***

Oleh yang demikian defendan kedua dan ketiga membuat tuntutan balas untuk gantirugi khas sebanyak $45,000 disebabkan pemotongan bekalan hawa dingin, gantirugi am yang disebabkan kehilangan mendapatkan pihak ketiga untuk menaikkan modal dan memulihkan kedudukan kewangan Ala' din Restaurant, faedah dan kos.

Permohonan pihak defendan untuk meminda pernyataan pembelaan mereka dibicarakan oleh Penolong Kanan Pendaftar Mahkamah (PKP) pada 10 Julai 1991. Peguam mewakili pihak plaintif membantah bersungguh-sungguh terhadap permohonan pihak defendan. Walaubagaimanapun PKP meluluskan permohonan pihak defendan. Oleh yang demikian pihak plaintif merayu kepada Hakim dalam Kamar terhadap keputusan PKP. Rayuan plaintif didengar di hadapan saya pada 27 Jun 1991 dan selepas mendengar hujah-hujah kedua-dua peguam masing-masing saya membatalkan perintah PKP serta menolak pindaan-pindaan pernyataan pembelaan pihak defendan melalui perintah PKP tersebut. Saya berasa lebih baik sekiranya saya meneliti dahulu prinsip-prinsip undang-undang berkenaan dengan pindaan pembelaan di bawah Aturan 20 Kaedah 1 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980 sebelum saya menimbangkan kes ini.

Salah satu prinsip undang-undang itu ialah sekiranya pindaan yang dicadangkan tidak konsisten atau tidak berguna atau sia-sia sahaja Mahkamah akan enggan mengizinkan pindaan yang dicadangkan itu. Buku Inggeris bertajuk *The Supreme Court Practice* Jilid I 1988 Edisi Kedua menjelaskan proposisi tersebut dalam ms. 346-347 yang mana dinyatakan:

> **The court will always look at the materiality of the proposed amendment ... An inconsistent or useless amendment will not beallowed ... Leave will not be given to amend a defence by adding a plea which was no answer to the action.**

Satu autoriti tempatan yang menyokong proposisi tersebut di atas ialah *Ponnusamy & Anor. lwn. Nathu Ram* [1959] 25 MLJ 228.

Sekiranya pindaan dibuat oleh defendan kedua dan defendan ketiga di atas pernyataan pembelaan mereka dikajikan dengan teliti, maka kesannya ialah kedua-dua defendan tersebut mempercayai bahawa oleh kerana Ala' din Restaurant itu tidak mempunyai hak untuk memasuki apa-apa kontrak penyewaan oleh begitu kontrak penyewaan yang dimasuki oleh restaurant itu pada 7 Julai 1984 tidak sah dan tidak boleh mengaitkan/mengenakan liabiliti kepada defendan kedua dan defendan ketiga. Memang betul mengikut kes *Madam Lal & Lain-lain lwn. Ho Siew Bee* [1983] 1 MLJ 105 satu perkongsian perniagaan tidak berhak untuk memasuki penyewaan dan tidak boleh menjadi satu pihak dalam apa-apa kes sivil. Tetapi dengan hormatnya Pesuruhjaya Kehakiman yang menyampaikan penghakiman kes itu tidak menganalisa undang-undang statut dan undang-undang umum atau "common law" yang berkaitan dengan persoalan hak perkongsian serta rakan-rakan kongsinya. Oleh yang demikian kewajipan Mahkamah ini ialah menelitikan semula undang-undang statut dan undang-undang umum yang ada kaitannya dengan persoalan tersebut.

Undang-undang statut yang berkaitan dengan persoalan tersebut ialah Akta Perkongsian 1961 (Akta 135). Seksyen-seksyen dalam Akta itu yang paling relevan ialah s. 7, 8 dan 11 yang berbunyi begini:

> 7. Tiap-tiap pekongsi adalah ejen firma dan pekongsi-pekongsinya yang lain bagi maksud urusan perkongsian itu; dan tindakan tiap-tiap pekongsi yang melakukan apa-apa tindakan bagi perjalanan biasa urusan daripada jenis yang dijalankan oleh firma itu yang mana dia adalah seorang anggota mengikat firma itu dan pekongsi-pekongsinya, melainkan pekongsi yang bertindak sedemikian sebenarnya tidak mempunyai kuasa untuk bertindak bagi firma itu dalam perkara tertentu, dan orang yang dengannya dia berurusniaga sama ada mengetahui bahawa dia tidak mempunyai kuasa atau tidak mengetahui atau mempercayainya sebagai seorang pekongsi.
>
> 8. Sesuatu tindakan atau suratcara berhubungan dengan urusan firma itu dan dilakukan atau disempurnakan atas nama firma itu, atau dengan cara yang lain yang menunjukkan niat untuk mengikat firma itu, oleh seseorang yang diberi kuasa, sama ada seorang pekongsi atau tidak, adalah mengikat firma itu dan semua pekongsinya. Dengan syarat bahawa seksyen ini tidak menyentuh sesuatu kaedah am undang-undang berhubungan dengan penyempurnaan suratikatan atau suratcara semua pekongsinya.
>
> 11. Tiap-tiap pekongsi suatu firma adalah bertanggungan bersesama dengan pekongsi-pekongsi lain bagi semua hutang dan obligasi firma itu yang ditanggung semasa ianya seorang pekongsi; dan selepas kematiannya harta pusakanya juga adalah bertanggungan berasingan dalam perjalanan wajar pentadbiran bagi hutang dan obligasi demikian, selagi ianya tidak dijelaskan tetapi tertakluk kepada pembayaran sebelumnya akan hutang berasingannya.

Selain daripada itu ss. 22 dan 23 dalam Akta 135 mengaku bahawa harta alih dan harta tidak alih perkongsian berlainan dengan harta alih dan harta tidak alih pekongsi sendirian. Perkongsian boleh mempunyai harta-harta tersebut sebagai harta-harta perkongsian. Peruntukan-peruntukan dalam seksyen-seksyen tersebut di atas menjelaskan bahawa walaupun perkongsian ialah satu perwujudan atau entiti yang tidak mempunyai personaliti undang-undang, tetapi mengikut konsep perkongsian, perkongsian tidak boleh dipisah-pisahkan dari rakan-rakan kongsinya yang menguruskan perniagaan perkongsian berkenaan. Perkongsian bukan manusia dan tidak boleh menguruskan perniagaannya. Pastilah orang yang menguruskan perniagaan perkongsian berkenaan ialah pekongsi-pekongsi. Oleh yang demikian pekongsi-pekongsi sebagai ejen perkongsian mempunyai kuasa untuk memasukkan perjanjian penyewaan di atas nama perkongsian. Autoriti-autoriti yang menunjukkan proposisi tersebut adalah seperti berikut:

Autoriti pertama ialah kes *Sadler lwn. Whiteman* [1910] 1 KB 868 yang mana Farwell LJ berkata:

> The fallacy is to say that a partner in a firm does not but the firm does carry on business. In English law the firm as such has no existence; partners carry on business both as principals and as agents to each other within the scope of the partnership busines; the firm name is a mere expression, not a legal entity although for convenience under O. 48A it may be used for the sake of suing and being sued.

Autoriti kedua ialah *Alaggapa Chettiar lwn. Coliseum Cafe* [1962] MLJ 111. Mula-mula kes ini dibicarakan di hadapan Yang Di Pertua Mahkamah Sesyen. Pada pendapat Yang Di Pertua itu oleh kerana kedai berkenaan disewa atas nama atau gelaran perkongsian iaitu "Coliseum Cafe", perkongsian tersebut mengikut segi undang-undang tidak mempunyai kuasa untuk menjadi penyewa. Oleh yang demikian beliau membuat keputusan yang menyokong kes pihak plaintif. Pihak defendan merayu kepada Mahkamah Tinggi terhadap keputusan Yang Di Pertua

tersebut. Bila rayuan itu dibicarakan Y.A. Hakim Mahkamah Tinggi tidak bersetuju dengan keputusan Yang Di Pertua tersebut. Y.A. Hakim berkata bahawa apabila penyewaan kedai itu diberi kepada "Coliseum Cafe" penyewaan itu sebenarnya diberi kepada rakan-rakan yang sebagai pekongsi-pekongsi yang menguruskan perniagaan perkongsian atas nama "Coliseum Cafe". Oleh itu bolehlah dikatakan bahawa sebenarnya pekongsi-pekongsi menyewa kedai berkenaan. Oleh yang demikian keputusan Yang Di Pertua tersebut dibatalkan. Akibatnya pihak plaintif merayu kepada Mahkamah Rayuan. Y.A. Hakim Rayuan Hill bersetuju dengan keputusan Y.A. Hakim Mahkamah Tinggi dan berkata dalam ms. 114 perenggan G ruangan kiri bahawa:

> I think it must be conceded that the registered business known as the Coliseum Cafe and Hotel cannot of itself be a tenant. On the other hand the partners and owners of the business individually and collectively can be and in fact were originally the tenants of the premises.

Y.A. Hakim Rayuan kedua iaitu Y.A. Good juga bersetuju dengan keputusan Y.A. Hakim Mahkamah Tinggi bersama dengan proposisi dinyatakan oleh Farwell LJ dalam kes *Sadler lwn. Whiteman* tersebut di atas. Alasan-alasan Y.A. Good adalah dinyatakan di dalam penghakiman beliau (lihat ms. 116) dan alasan-alasan tersebut berbunyi seperti berikut:

> On these two authorities, which seem to me to be entirely consistent with the definition of partnership in our local Ordinance, the Coliseum Cafe and Hotel, as such, is not a legal persona, but a label used by a number of individuals trading in partnership under that name. No argument by the appellant or so-called admission by the respondent can alter that position. If a party asserts the existence of something that is an impossibility in law, his assertion cannot make it exist and it falls to the court to assign the proper legal characteristics to the thing in question.

(lihat perenggan G ruang kiri ms.116) dan juga:

> On the evidence I agree with the learned trial judge that this was a letting by the previous landlord to the persons who for the time being were partners carrying on business under the name of the Coliseum Cafe; and I have no hesitation, on the law, in holding that such a letting created the relationship of landlord and tenant between the previous landlord on the one hand and the partners on the other.

(lihat perenggan D ruangan kanan ms.116).

Autoriti yang ketiga ialah kes *Keow Seng & Co. lwn. Trustees of Leong Sang Tong Khoo Kongsi (Penang) Registered* [1983] 2 MLJ 103. Dalam kes ini bekas Y.A.A. Ketua Hakim Negara Raja Azlan Shah juga mempraktikkan proposisi Farwell LJ dalam kes *Sadler lwn. Whiteman* tersebut di atas. Selain daripada itu bekas Y.A.A. Ketua Hakim Negara berkata (lihat ms. 105 perenggan E-F):

> A plaintiff who sues such partners in their firm name sues them individually just as much as if he had set out all their names. Lindley LJ said of this in *Western National Bank of City of New York v. Perez, Triana & Co:*
>
> > When a firm's name is used, it is only a convenient method for denoting those persons who compose the firm at the time when that name is used, and a plaintiff who sues partners in the name of their firm in truth sues them individually, just as much as if he had set out all their names.

Mengikut prinsip undang-undang yang ditetapkan melalui autoriti-autoriti tersebut di atas, kesannya ialah tidak berbeza samada pihak plaintif memulakan tindakan sivil ini terhadap Ala' din Restaurant atau terhadap keempat-empat defendan dinamakan sebagai defendan dalam writ ini, oleh kerana bagaimanapun perjanjian penyewaan bertarikh 7 Julai 1984 terpaksa

dimasuki oleh salah satu pekongsi sebagai ejen kepada Ala' din Restaurant. Dalam keadaan begini semua pekongsi Ala' din Restaurant mesti bertanggungjawab atas liabiliti terlibat dalam perjanjian penyewaan tersebut. Sesungguhnya apa yang benar berlaku ialah perjanjian penyewaan tersebut ditandatangani oleh pekongsi sebagai pengurus perniagaan Ala' din Restaurant (lihat exhibit 'SM1' dilampirkan dengan afidavit jawapan Serajudin b. Mohd. Ismail dirikrar pada 1 Mac 1991). Oleh yang demikian permohonan defendan kedua dan ketiga untuk meminda pembelaan dan tuntutan balas langsung tidak memuaskan dan seperti tikus betulkan labu. Pendek kata pindaan pembelaan defendan kedua dan ketiga tidak berguna dan sia-sia sahaja. Oleh yang demikian saya membatalkan perintah PKP serta menolak pindaan-pindaan penyataan pembelaan pihak defendan kedua dan ketiga. Kos prosiding ini perlu dibayar oleh pihak defendan kedua dan defendan ketiga kepada pihak plaintif.

Also found at [1991] 3 CLJ 2112